



I'mネット通信 No. 29

「いばらきマンション管理組合ネットワーク」からのお知らせです。

臨時総会終了後、『総会の進め方』をテーマに勉強しました

今回の定例会は、先の総会で条件付き承認を頂きました議案「会則改正」(案)の承認を得る臨時総会の場を兼ねて開催いたしました。お陰様で議案は全員賛成で可決頂きました。その後、定例会はマンション管理士の土代和雄様より、『総会の進め方』というテーマでワイガヤの時間をいただき、改めて総会開催時の課題の捉え方とその理由を、参加者各位からの意見を交えて真摯に述べ合いながらも、和やかな空気の中で進みました。概略は以下の通りです。

■臨時総会議案：会則改正(案)承認

総会同様、首藤様から会則変更点の詳細を説明頂き、参加者各位の承認を頂きました。改正箇所等は、臨時総会案内でご連絡申し上げておりましたので詳細は省略いたしますが、改正点の概要として、今年度の活動方針に示しましたように、未参加の分譲マンション管理組合の皆様へ、アイムネットのご理解と関心を持っていただく、すなわち未参加管理組合の皆様との距離を縮める活動を視野に入れた改正でありました。

■定例会報告

土代様より、ご自身のマンションで実際にあった例を発表されました。それは、区分所有者である主婦が総会前に提出した理事長宛の白紙委任状があるのに、総会当日、区分所有者ではないその夫が出席し、議案に反対意見を述べたというものです。その結果、挙手で議決を取り、賛成多数で可決したものの、総会議事録には「全員賛成」と記載されており、反対のカウントが議事録に反映されていなかったということです。その夫から相談を受け、理事長に尋ねたという事例を上げられました。この問題点はどこにあり、解決策は何かという設問から入り、各位からは家庭内コミュニケーションの問題ではという声もありますが、ポイントとしては、理事長が奥さんから白紙委任状を頂いたのだが、どちらを優先するのかということです。事前確認がなされるべきという意見が出され、杓子定規に捉えているケースには一つの警鐘ではと思いました。これは組合員名簿の作成と照合作業の必要性が大切という教えもあり、だからと言って夫婦そろって参加されても挙手は独りでという徹底も大切との意見があり、あまりにも当たり前のこととはいえ、気づきを得るものでした。基本は、総会の開催は、区分所有者の権利を尊ぶ意味からも、水際作戦として総会の受付等で確認作業をする必要があります。「事前に委任状が出ていますが、代理出席ですか?」という確認をすれば、この夫は代理出席が出来るし、議決にも参加できるということでしょう。これらのやり取りから、賃借人、代理人の捉え方(出席資格者の条件が、いかに規約に記載されているか)、反社会的な人物は代理人として認めないと記載すべきという意見にも広がりました。総会というイベントに対する高い意識を持たせる対応の大切さ、重み深みを理解できました。

・議長選出、書記の任命

議事録は議長が作成しなければならないと区分所有法第42条に定められています。標準管理規約単棟型第49条にも「議長は、議事録を作成しなければならない」と定められています。規約で書記を任命したとしても、最終的な作成者は議長となるでしょう。管理会社が議事録作成の「補助者」として作成することは一般的に行われていますが、議事録の作成すべてを管理会社にゆだねることはできません。未作成の場合は、区分所有法第71条の第三項に抵触し、20万円以下の過料に処するということが確認できました。ここで過料とはどのような意味合いがあるのか、過料と罰金の違いは何か、刑法に該当するか否かという話になった。過料は金銭罰ではあるが刑罰ではないので、刑法総則・刑事訴訟法が適用されない。これに対して、同じ「かりよう」と読む科料は、財産刑の一種で受刑者の財産を強制的に徴収する刑罰がある。二つを区別する為、過料を「あやまちりょう」、科料を「とがりょう」と呼ぶ習わしがある等の違いを知りました。又採決の確認は、「議決権の過半数」とか「〇分の〇以上」という表現で定めているために、厳密には賛成の確認だけで良く、反対は未記入でも良いということです。これもメリハリだろうと理解しました。

・資格審査の示し方

このケースは、専有部分の広さに応じて各戸毎に議決権数が異なるというマンションもある話があり、この場合の総会での算出方法の煩雑さを知りました。各戸ごとに管理費等も異なることから、新築時ならともかく、途中からの変更は難しいだろうとの意見もありました。何よりも総会に出席者を増やす活動に意識を置くべきだろうと思いました。

・管理規約

明治に民法が出来て、特別法で区分所有法が昭和37年に制定されました。昭和58年に大改正があり、現在の区分所有法の基礎がつくられました。阪神・淡路大震災後に問題点が浮き上がり、平成14年に改正されました。区分所有法に該当しない事案は民法に準拠する点や、区分所有法、標準管理規約、管理規約の相違点を説明頂きました。

総会招集の時期、区分所有法第35条の招集の通知、44条の占有者に対する揭示義務、生活に影響する起案については占有者にも揭示して通知すること。揭示には議案内容を揭示した方が良いでしょう。占有者に関しては総会議案に関係ないように思われるが、生活に関する内容もあるだろうから、揭示した方がよい。例えば、ペット飼育禁止を解除する場合の議案等は、占有者にも関わることと理解すべき。これらの使用や利用に関する議案では、占有者にも意見を述べる機会を提供する意味で必要とのことでした。

・テスト問題総会の議決権について

一区分所有者が複数の区分所有建物を持っている場合もあり、その場合の総会での「組合員総数」と「議決権総数」が異なる時の議決の方法を理解しました。

・特別決議の対象は

大規模修繕工事は維持するための工事だから普通決議でOKであるが、共用部分を大きく変更する工事は金額の大小に関係なく特別決議となる。ただし、「その形状又は効用の著しい変更」を伴うものなのか、伴わないものなのかにより、普通決議の場合もある。その判断の事例として、「標準管理規約コメント」(単棟型)の「第47条関係」に記載されているので、参考にしてくださいとのこと。耐震改修工事に関し、柱やはりに炭素繊維シートや鉄板を巻きつけて補修する工事等が普通

決議であるように、かなり柔軟になっていることを理解する必要がある。

一方で、『共用部分の売却』は全員の同意が必要となる。これは民法第251条の「共有物の変更」に準拠していることを理解すべきでしょう。共有物の「保存行為」と「処分」とは異なります。しかし、購入はその限りではなく、管理組合を法人化して登記者を法人名で登記することの方が便利です。それに対して、区分所有者全員を共有者とした登記は手続きが煩雑で困難となるでしょう。いずれにしても、法人化するだけでなく、規約で「規約共用部分」を定めるためには、組合員総数および議決権総数の各4分の3以上の特別決議が必要となります。

平成26年6月にマンション建替え円滑化法が大幅に改正されました。例えば耐震性不足のマンションの敷地売却制度の創設などがありますが、それらの話と混同しないように、ご注意願います。

・白紙委任状の取り扱い

議長に一任とは「議長の考えに従います」の声なのか、「皆様の決めたことに従います」という声なのか、という切り口での設問がありました。議長宛の委任状は「議長に一任」と受け取るべきです。一般的には、議長側である理事会の提出した議案に賛成しますということでしょうが、途中で議長が病気その他の理由で交替することもあり得ます。だから白紙委任状は誰に委任するのか氏名を記入すべきです。しかし、もっと確実な賛否は、議決権行使書に賛否を記入するよう心掛けることが重要と思いました。

・管理者と総会開催

「理事長は、通常総会を毎年1回新会計年度開始以後2カ月以内に招集しなければならない。」(標準管理規約単棟型第42条第3項)と定められています。同規約第50条に「書面による決議」が定められていますが、全員の承諾があるときの特別な「持ち回り決議」や「電磁的方法による決議」、及び全員の合意の「全員書面合意」や「電磁的方法による合意」ですので、通常は、規約に基づいて、通常総会及び臨時総会を開催しなければなりません。

・今回の定例会に参加して

当初、頂きましたテーマを軽く受け止めていたわけではありませんが、共同生活のなかで合意の形成を推進するときの客観的物事の捉え方に関し、大きな学びを得ました。同時に各位のご意見から、マンション毎の文化の違いの存在と協力体勢を進める重要性を学びました。又このような討議の場を続けることがAIMネットの推進に大切なことではないかと思いました

(文責 横須賀亮一)

茨木市内の分譲マンションの区分所有者なら、どなたでもお気軽にご参加いただけます。いばらきマンション管理組合ネットワーク「I'mネット」にご参加ください。

問合せ先 茨木市 都市整備部 都市政策課内
TEL / 072-620-1660 (直通)
FAX / 072-620-1730

**次回の定例会は平成29年5月12日(金) 19時から
男女共生センターローズWAM 4階会議室にて行います**